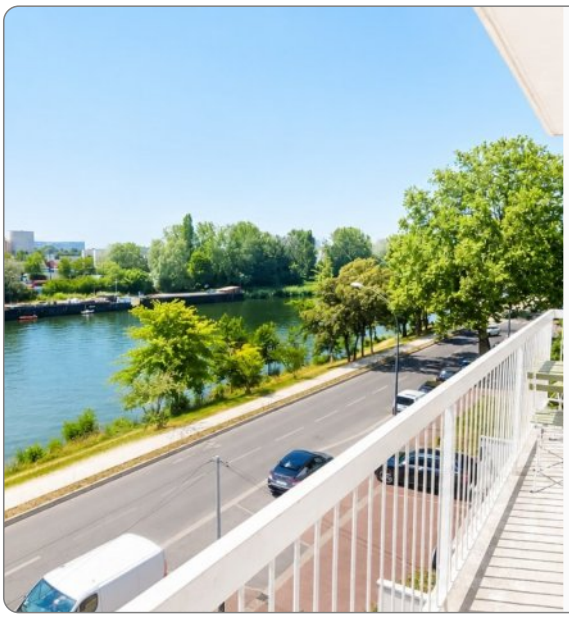


Votre conseiller : Kevin OLLIVIER
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE STUDIO FACE MARNE - 29.79 m² - ST MAUR DES FOSSES - 180 000 €



L'agence OLLIVIER IMMOBILIER vous propose à la vente ce charmant appartement type T1/T2 pièces de 29,79 m2 Loi Carrez, idéalement situé dans le secteur recherché de La Varenne-Saint-Hilaire, face à la Marne.

Installé au 3ème et dernier étage d'une copropriété bien entretenue, cet appartement rénové en 2022 bénéficie d'une exposition plein sud, d'une belle luminosité et d'une vue dégagée sur la Marne. Son balcon d'environ 6,15 m2 permet de profiter pleinement de cet environnement privilégié, sans vis-à-vis direct, à proximité immédiate des promenades des bords de Marne.

Parfaitement agencé, le bien comprend une entrée de 3,7 m2, un séjour lumineux de 11,8 m2 avec cuisine américaine ouverte, une chambre de 10,2 m2, une salle d'eau avec WC de 2,6 m2 ainsi qu'un espace buanderie de 1,4 m2. Une cave d'environ 3 m2 complète l'ensemble.

L'appartement dispose de prestations appréciables : parquet massif, fenêtres en PVC double vitrage, chauffage individuel électrique, production d'eau chaude individuelle par ballon électrique, interphone et connexion à la fibre optique supérieure à 1 Gbit/s.

L'adresse offre un cadre de vie calme et résidentiel tout en restant proche des transports, des commerces et des établissements scolaires. Les bords de Marne et leurs promenades sont accessibles immédiatement. L'arrêt de bus Avenue de Bonneuil se trouve à environ 3 minutes à pied et permet notamment de rejoindre les lignes 111 et 112, desservant le secteur et la gare de La Varenne–Chennevières. La gare RER A de La Varenne–Chennevières est accessible en environ 16 à 20 minutes à pied et permet de rejoindre rapidement Paris. Le centre commerçant de La Varenne, son marché, ses commerces, restaurants et services se situe à environ 15 à 20 minutes à pied.

Pour les commodités du quotidien, la boulangerie et la pharmacie des Mûriers sont accessibles en 5 à 7 minutes à pied, tout comme l'Intermarché Super à environ 7 minutes. L'école élémentaire Michelet se situe à environ 5 minutes, la crèche du Mesnil, le collège Camille-Pissarro et le lycée Condorcet à environ 7 minutes à pied.

Grâce à sa configuration fonctionnelle, son dernier étage, son balcon plein sud face à la Marne et sa proximité avec La Varenne-Saint-Hilaire, cet appartement conviendra parfaitement pour une résidence principale, un premier achat, un pied-à-terre ou un investissement patrimonial aux portes de Paris.

A voir sans plus attendre !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 710 à 1010 euros (année 2021).
Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

CARACTERISTIQUES

- **3ème étage**
- **Surface de 29.79 m²**
- **Séjour de 11.82 m²**
- **2 pièces**
- **1 chambre**
- **1 salle**
- **1 balcon**

REFERENCE

Référence : **5364**

INFORMATIONS FINANCIERES

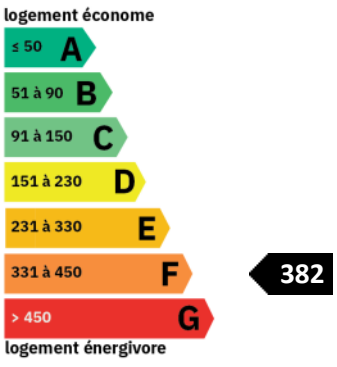
Prix de vente : **180 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**
Charges mensuelles : **140 €/mois**

COPROPRIETE

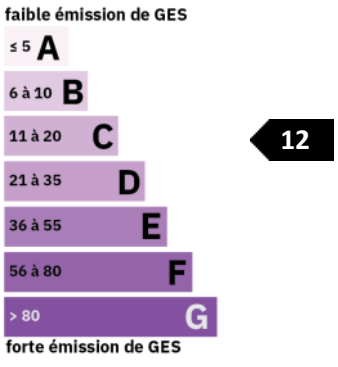
Statut : **Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de : **77 lots**
Charges courantes : **1 680 €/an en moyenne**
Procédure en cours : **Non**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

Consommation énergetique
en kWhEP/m2.an



Emission de gaz à effet de serre
en kgeq CO2/m2.an



DPE ANCIENNE VERSION

CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **720 €/an**

A VENDRE STUDIO FACE MARNE - 29.79 m² - ST MAUR DES FOSSES - 180 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Sud**
Construit en :	**1963**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Dernier étage :	**Oui**
Caves :	**1**
Gardien :	**Oui**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**OUVERTE**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Parquet massif**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**Ballon/Chauffe eau électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Année de rénovation :	**2022**

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	**29.79 m²**
Balcon :	**6.15 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**3.7 m²**
Sejour :	**11.8 m²**
Chambre 1 :	**10.2 m²**
Cuisine américaine	
Salle d'eau :	**2.6 m²**
Buanderie :	**1.4 m²**
Balcon :	**utile : 6.2 m²**
Cave :	**utile : 4 m²**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
Bords de Marne et promenades : accès immédiat
Arrêt de bus Avenue de Bonneuil : environ 3 minutes
Boulangerie des Mûriers : environ 5 à 7 minutes
Pharmacie des Mûriers : environ 5 à 7 minutes
École élémentaire Michelet : environ 5 minutes
Crèche du Mesnil : environ 7 minutes
Collège Camille-Pissarro : environ 7 minutes
Lycée Condorcet : environ 7 minutes
Intermarché Super : environ 7 minutes
Gare RER A : environ 16 minutes
Centre commerçant de La Varenne : environ 15 à 20 minutes

Crèche
CRECHE DU MESNIL (7 mins à pied)

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE EDOUARD CAZAUX

Ecole primaire
ECOLE ELEMENTAIRE MICHELET (7 mins à pied)

Collège
COLLEGE CAMILLE PISSARRO (7 mins à pied)

Lycée
LYCEE CONDORCET (7 mins à pied)
SECTION D ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL DU LYCEE CONDORCET

Supermarché / Supérette
INTERMARCHE SUPER (7 mins à pied)















